

SECTOR VIVIENDA EN MÉXICO

Modelo actual genera dudas para el futuro

En el Mexican Housing Day, analistas, desarrolladores y autoridades mexicanas esperan despejar las incógnitas generadas por la Política Nacional de Vivienda

Eduardo Huerta
eduardo.huerta@eleconomista.mx

El clima en Nueva York será frío este 7 de marzo, con lluvias y temperatura cercanas a cero grados. En The Pierre Hotel, lugar donde se llevará a cabo la décima edición del Mexican Housing Day, evento en el que el sector de la vivienda trata de convencer a los inversionistas y banqueros de las bondades de la industria, el ambiente será gélido y con grandes incógnitas.

Atrás quedaron la crisis *subprime* o la del ladrillo. Hoy, las dudas se basan en los detalles de las nuevas reglas del gobierno federal, el término de un modelo de vivienda agotado, el destino de las reservas territoriales y la inclusión de los no asalariados. Ésos serán los tópicos que interesarán a los inversionistas, analistas, calificadoras, desarrolladores y a las autoridades federales de la vivienda.

“Las políticas de vivienda que anunció el gobierno federal son poco claras y esperamos claridad en el Mexican Housing Day. Sin embargo, la visión es negativa para el sector, que tendrá que hacer grandes cambios en su modelo de negocio”, expuso Adrián Huerta, analista de JP Morgan.

Marco Medina, analista del banco Bx+ observa una difícil situación del sector vivienda. Recordó que la calificadoradora Fitch Ratings puso en observación las calificaciones de algunas constructoras y el impacto que tuvo el anuncio de la nueva política de vivienda, que podría beneficiar al sector en el largo plazo. Sin embargo, advirtió, aún faltan detalles sobre los cambios y reglas que espera modificar la autoridad a partir del 2014.

El pasado 11 de febrero, el mandatario Enrique Peña Nieto presentó su Programa Nacional de Vivienda, que se reflejó negativamente en el valor de las seis empresas que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores.

Dos días después, el gobierno federal buscó explicar a los analistas e inversionistas detalles del nuevo esquema. Fernando Aportela, subsecretario de Hacienda, y Jorge Ramírez Marín, titular de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), convocaron a una conferencia telefónica.

Los funcionarios detallaron la falta de planeación en el pasado, la obligación del desarrollo urbano responsable, mayor coordinación entre las entidades gubernamentales y una mejor comunicación con los gobiernos

Prefieren viviendas verticales

Entre el 2007 y el 2012, la construcción de viviendas multi verticales pasó de representar 5.3 a 26.6% del total de viviendas contruidas. En contraste, la construcción de casas solas redujo su participación de 62.8 a 42.7%.

Construcción por tipo de vivienda (DISTRIBUCIÓN %)

Vertical housing preference

Between 2007 and 2012, vertical housing construction rose from 5.3% to 26.6% of all housing built. The construction of single homes reduced its stake from 62.8% to 42.7%.

Housing construction by type (PERCENTAGE DISTRIBUTION)





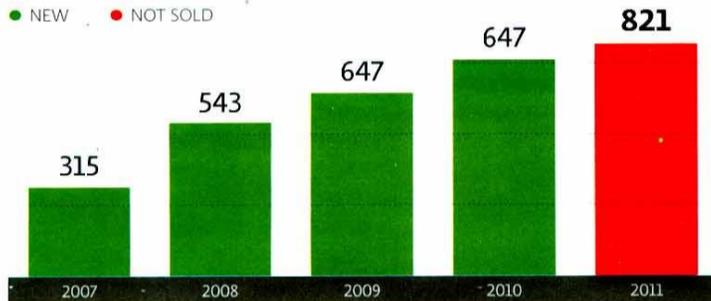
Inventario para dos años

Uno de los problemas del sector ha sido la acumulación de inventarios, que al 2012 equivale a casi dos años de ventas.

Excedente de vivienda

Ventas en el 2011 por 409,000 viviendas y un inventario para el mismo año de 821,000 viviendas.

● NUEVA ● NO VENDIDA
● NEW ● NOT SOLD



Home's inventory for two years

One of the sector's problems has been the accumulation of inventories which in 2012 was almost the same to two years of sales.

Housing surplus

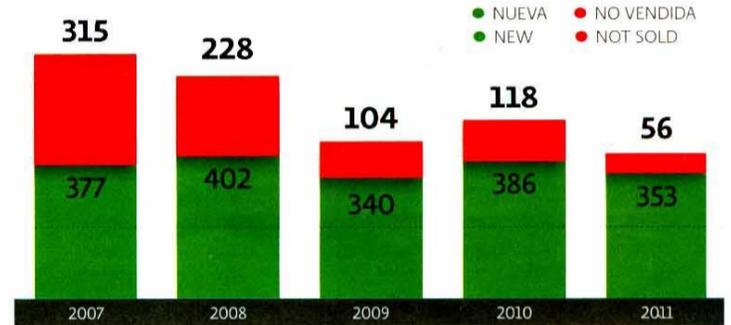
Sales in 2011 for 409,000 homes and an inventory of 821,000 homes for the same year.

Se desploman las ventas

El estancamiento en las ventas de vivienda motivó que las constructoras disminuyan sus volúmenes de producción. Entre el 2007 y el 2012, la vivienda construida se redujo 41%.

Ventas de vivienda nueva vs vivienda construida

(MILES DE MILLONES DE PESOS)



Sales plummet

Stagnation in home sales prompted builders to reduce their production volumes. Between 2007 and 2012 built housing fell 41%.

New housing sales vs. Built housing

(NUMBERS IN THOUSANDS)

estatales y municipales. También destacaron la necesidad de incluir en los programas de vivienda a las Fuerzas Armadas, a los policías, a los no afiliados y a los trabajadores de los estados y municipios.

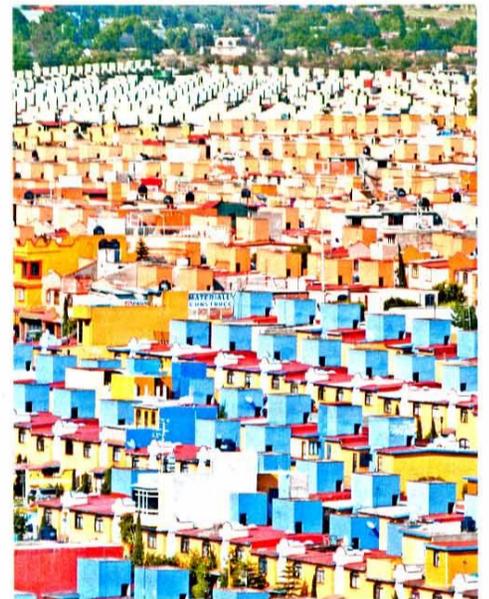
Los expertos cuestionaron que la creación de la Sedatu podría ser más burocracia: el estimado del gobierno federal de la demanda real de vivienda de las personas no afiliadas al Infonavit o al Fovissste, la participación de inversionistas nacionales e internacionales, el retroceso de las viveras listadas en el mercado de valores y el proceso de selección de reserva de tierra que será considerada en el plan de vivienda sexenal.

A eso los funcionarios respondieron que las reglas no cambiarán hasta el 2014, que se llevarán a cabo 1 millón de acciones de vivienda, que no se promoverá la informalidad, que no se crearán nuevas regulaciones, que la Sedatu será la única cabeza del sector y que 77% de las viviendas que se edifican en el país es de empresas no listadas en la BMV.

El pasado 26 de febrero, Alejandro Nieto, director general de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), tuvo una sesión de trabajo con analistas y representantes del sector para detallar el esquema de vivienda.

“Aunque el encuentro permitió aclarar un poco la misión del Plan Nacional de Vivienda, probablemente, aún dejará a los inversionistas preocupados sobre la visibilidad y la transición, ya que los anuncios oficiales sobre el plan tendrán lugar en julio del 2013, con un posible anticipo en el Día de la Vivienda en México”, destacó Erasmo Carlos, analista de Acciones y Valores, la Casa de Bolsa de Banamex.

Los analistas destacan que la volatilidad continuará en el mercado, que ven poco probable que las empresas quiebren, que el tren de vivienda continuará repuntando y que también hubo una sobreacción al tema de las reservas territoriales. Lo que esperan es un clima de negocios más cálido, despejado, después de la exposición de los funcionarios públicos el próximo 6 de marzo en Nueva York.



LOS ANALISTAS del sector vivienda observan con recelo la nueva política federal. FOTOS: ARCHIVO